



**РЕШЕНИЕ**

**№ Р - 365**

**от 09.12.2021 г.**

**КОМИСИЯТА ЗА ЕНЕРГИЙНО И ВОДНО РЕГУЛИРАНЕ**

**на закрито заседание, проведено на 09.12.2021 г., като разгледа заявления с вх. № Е-13-146-4 и с вх. № Е-13-146-5 от 26.11.2021 г., подадени от „Риал Стейтс“ ЕООД за даване на разрешение за започване осъществяването на лицензионната дейност „производство на електрическа енергия“, установи следното:**

Административното производство е образувано по подадени в Комисията за енергийно и водно регулиране (КЕВР, Комисията) заявления с вх. № Е-13-146-4 и с вх. № Е-13-146-5 от 26.11.2021 г. от „Риал Стейтс“ ЕООД за даване на разрешение за започване осъществяването на лицензионната дейност „производство на електрическа енергия“ на основание чл. 22, ал. 1, във връзка с чл. 21, ал. 1 от Наредба № 3 от 21.03.2013 г. за лицензиране на дейностите в енергетиката (НЛДЕ). В тази връзка, със Заповед № 3-Е-312 от 30.11.2021 г. на председателя на КЕВР е сформирана работна група за проучване на постъпилото заявление и приложените към него документи.

**Въз основа на предоставената информация и документи от заявителя и направеното проучване Комисията установи следните факти и произтичащите от тях изводи:**

**Правни аспекти:**

При преценка на основателността на искането за даване на разрешение за започване осъществяването на лицензионната дейност Комисията, по силата на чл. 40, ал. 2 във връзка с чл. 40, ал. 1 от Закона за енергетиката (ЗЕ), следва да установи дали заявителят има вещни права върху изградения енергиен обект, чрез който ще осъществява дейността, дали притежава технически и финансови възможности, материални и човешки ресурси и организационна структура за изпълнение на нормативните изисквания за осъществяване на лицензионната дейност и дали енергийният обект отговаря на нормативните изисквания за безопасна експлоатация и за опазване на околната среда.

Заявителят „Риал Стейтс“ ЕООД е титуляр на лицензия № Л-543-01 от 19.08.2021 г., издадена от Комисията с Решение № Л-543 от 19.08.2021 г., на основание чл. 21, ал. 1, т. 1 във връзка с чл. 39, ал. 3 от Закона за енергетиката (ЗЕ) и по реда на Глава трета, Раздел II от НЛДЕ, а именно преди изграждане на енергийния обект, без провеждане на конкурс. Лицензията е издадена за осъществяване на дейността „производство на електрическа енергия“ с условие за изграждане на енергийния обект - фотоволтаична електрическа централа (ФЕЦ) с обща инсталирана мощност 150,00 MWp, в поземлени имоти с номера №№ 65468.112.15, 65468.112.16, 65468.115.1, 65468.115.6, 65468.105.8, 65468.107.1 в землището на с. Сбор, местност Сакарджа, общ. Пазарджик и поземлени имоти с номера №№ 00571.2.11 и 00571.1.12 в землището на с. Априлци, местност „Сакарджа“, община Пазарджик, за срок от 25 (двадесет и пет) години.

Административното производство по даване на разрешение от страна на КЕВР за започване на лицензионната дейност „производство на електрическа енергия“ чрез изградените втора част с инсталирана мощност 12,414480 MWp, в поземлен имот с идентификатор № 00571.1.14 (предишен № 00571.1.12) и трета част с инсталирана мощност 12,9168 MWp в поземлен имот с идентификатор № 65468.105.8 от етап I от енергийния обект, е по искане на лицензианта, по реда на чл. 22, ал. 1 и ал. 2 от НЛДЕ, а именно след

подписване на констативен акт за установяване на годността за приемане на строежа образец 15 съгласно Наредба № 3 от 2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството (ДВ, бр. 72 от 2003 г.) и разрешаване започване осъществяването на лицензионната дейност под условие - след получаване на документ за въвеждане на строежа в експлоатация, издаден при условията и по реда на Закона за устройство на територията (ЗУТ).

По силата на чл. 40, ал. 2 във връзка с чл. 40, ал. 1 от Закона за енергетиката, Комисията следва да установи дали заявителят има вещни права върху изградения енергиен обект, чрез който ще осъществява дейността. С цел доказване изпълнението на изискването по чл. 40, ал. 2 от ЗЕ, „Риал Стейтс“ ЕООД е представило следните документи:

- Нотариален акт № 97, том I, рег. № 2705, дело № 89 от 2019 г., от 07.10.2019 г., за покупко-продажба на поземлен имот с идентификатор 00571.2.1 и поземлен имот с идентификатор № 00571.1.4 в с. Априлци, община Пазарджик с продавач „Кантос БГ“ ЕООД и купувач „Риал Стейтс“ ЕООД.

- Договор от 10.02.2014 г. за покупко-продажба чрез публичен търг с тайно наддаване на недвижим имот по чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост между община Пазарджик (продавач) и „Риал Стейтс“ ЕООД (купувач) на поземлен имот с идентификатор 001005 (00571.1.5) в местност „Сакарджа“, с. Априлци, община Пазарджик.

- Заповед № 18-9754-14.10.2020 г. на началника на СГКК – гр. Пазарджик за одобряване на изменение в кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Априлци, ЕКАТТЕ 00571, община Пазарджик, състоящо се в нанасяне на нови обекти в КККР: поземлен имот с идентификатор 00571.1.12, площ 403 597 m<sup>2</sup>, начин на трайно ползване: за електроенергийно производство, собственост на „Риал Стейтс“ ЕООД и заличаване на обекти в КККР: поземлен имот с идентификатор № 00571.1.4 и поземлен имот с идентификатор № 00571.1.5;

- Заповед №120 от 17.09.2021 г. на кмета на община Пазарджик, с която е одобрен Проект за ПУП – Изменение на ПРЗ, за УПИ 001004 (ПИ 00571.1.12) с отреждане „за производство на електрическа енергия от ВЕИ (фотоволтаични панели)“ в м. „Сакарджа“, землището на с. Априлци, с който за имота се обособяват три нови УПИ, съответно УПИ I-1.13 (проектен ПИ 00571.1.13), УПИ II-1.14 (проектен ПИ 00571.1.14), УПИ III-1.15 (проектен ПИ 00571.1.15) и обслужваща алея (проектен ПИ 00571.1.16), запазва се отреждането и устройствената зона, предимно производствена, от действащия план:

- Скица на поземлен имот № 15-1140824-20.10.2021 г. от Службата по геодезия, картография и кадастър – гр. Пазарджик, за поземлен имот с идентификатор № 00571.1.14, с. Априлци, местност „Сакарджа“, площ 326737 m<sup>2</sup>, начин на трайно ползване: за електроенергийно производство.

За поземлен имот с идентификатор № 00571.1.14 (предишен № 00571.1.12) „Риал Стейтс“ ЕООД има издадено от главния архитект на община Пазарджик Разрешение за строеж № 117 от 25.05.2021 г. за изграждане на фотоволтаична централа за производство на електрическа енергия от ВЕИ максимална мощност 12,414480 Wp.

- Договор от 04.07.2008 г. за покупко-продажба на недвижим имот по чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост между община Пазарджик (продавач) и „Риал Стейтс“ ЕООД (купувач), за продажба на поземлени имоти № 115002, № 115001, №11401, № 106001, № 112008, № 105001, № 107001, № 001004, № 002001, находящи се в местността „Сакарджа“, в землището на с. Априлци, община Пазарджик.

- Заповед № 239 от 23.12.2010 г. на кмета на община Пазарджик за одобряване на проект на изменение на ПЗР за УПИ 105001, за производство на електрическа енергия от възобновяеми източници (фотоволтаични централи) в местност „Сакарджа“, землище на с. Сбор, община Пазарджик, с който с ПР се обособяват два нови УПИ I-2 и УПИ II-3, за производство на електрическа енергия от възобновяеми източници (фотоволтаични централи);

- Заповед № 88 от 27.04.2011г. на кмета на община Пазарджик за одобряване на проект на изменение на ПЗР за УПИ II-3, за производство на електрическа енергия от възобновяеми източници (фотоволтаични панели), отреден за поземлен имот с пл.№ 105003, находящ се в местност „Сакарджа“, землище на с. Сбор, с който проект имота се разделя и се

обособяват два нови УПИ – II-8 и V-7, със същото отреждане;

- Заповед № 89 от 27.04.2011г. на кмета на община Пазарджик за одобряване на проект на изменение на ПЗР за УПИ I-2, за производство на електрическа енергия от възобновяеми източници (фотоволтаични панели), отреден за поземлен имот с пл.№ 105002, находящ се в местност „Сакарджа“, землище на с. Сбор, с който проект имота се разделя и се обособяват три нови УПИ – I-4, IV-6 и III-5, със същото отреждане.

- Скица на поземлен имот № 15-931196-23.08.2021 г. от Службата по геодезия, картография и кадастър – гр. Пазарджик, за поземлен имот с идентификатор № 65468.105.8, с. Сбор, местност „Сакарджа“, площ 324003 m<sup>2</sup>, начин на трайно ползване: за електроенергийно производство, номер по предходен план 105008 (УПИ – II-8) .

За поземлен имот с идентификатор № 65468.105.8 „Риал Стейтс“ ЕООД има издадено от главния архитект на община Пазарджик Разрешение за строеж № 118 от 25.05.2021 г. за изграждане на фотоволтаична централа за производство на електрическа енергия от ВЕИ максимална мощност 12,917 Wp.

**Технически аспекти, включително материални и човешки ресурси и организационна структура за осъществяване на лицензионната дейност, както и съответствие на енергийният обект с нормативните изисквания за безопасна експлоатация и за опазване на околната среда:**

По отношение на строителството на новия енергиен обект е приложен утвърден подробен график със срокове на строителство, съгласно който е планирано изграждането и въвеждането в експлоатация на съоръженията да се извърши на следните етапи:

- етап 1 – 44 MWp – до 31.12.2021 г., включващ 3 отделни части: 8 MWp до 31.07.2021 г., 24 MWp и 12 MWp до 31.12.2021 г.;

- етап 2 – 65 MWp – до 31.12.2022 г., включващ 2 отделни части: 13 MWp до 30.06.2022 г. и 52 MWp до 31.12.2022 г.;

- етап 3 – 41 MWp – до 31.12.2023 г.

За осъществяване на проекта са избрани високоефективни двулицеви силициеви модули, с две стъкла, с мощност 455 Wp и 460 Wp, с рамка и размери около 2x1 m.

#### **Технически данни на съоръженията от втора част на етап I**

**Фотоволтаични модули тип - Jinery 455 Wp - 9 060 бр.;**

- технология на клетката- монокристална силициева двулицева HJT;
- номинална мощност - 455 Wp ;
- номинално напрежение - 45,31 V;
- номинален ток - 10,16 A;

**Фотоволтаични модули тип - Huasan 455 Wp – 13 572 бр.;**

**Фотоволтаични модули тип - Huasan 460 Wp – 4 602 бр.;**

**Общ брой на модулите – 27 234 бр.;**

**Обща инсталирана постоянноотокова мощност – 12, 41448 MWp.**

#### **Технически данни на съоръженията от трета част на етап I**

**Фотоволтаични модули тип - Jinery 460 Wp - 3 822 бр.;**

- технология на клетката- монокристална силициева двулицева HJT;
- номинална мощност - 460 Wp ;
- номинално напрежение - 45,31 V;
- номинален ток - 10,16 A;

**Фотоволтаични модули тип - Huasan 455 Wp – 16 174 бр.;**

**Фотоволтаични модули тип - Huasan 460 Wp – 8 260 бр.;**

**Общ брой на модулите – 28 254 бр.;**

**Обща инсталирана постоянноотокова мощност – 12, 9168 MWp.**

Инверторите за конкретната конфигурация са модел PVS980-58-1909kVA-J – 7 бр.

Захранването на собствените нужди на инверторите ще се осъществява с трансформатори за собствени нужди, свързани към силовите трансформатори в инверторните станции.

Присъединяването на обекта (ФЕЦ „Априлци“) към електропреносната мрежа 110 kV на „Електроенергиен системен оператор“ ЕАД (ЕСО ЕАД), съгласно подписания договор и допълнителни споразумения към него, е извършено чрез:

- Изграждане на нова повишаваща подстанция „Априлци 33/110 kV“, собственост на „Риал Стейтс“ ЕООД;

- Изграждане на съоръжения за присъединяване.

Изнасянето на произведената от ФЕЦ „Априлци“ електрическа енергия към подстанция „Априлци 33/110 kV“ се осъществява на напрежение 33 kV, посредством кабелни линии 33 kV, положени в земя.

Във връзка с издаване на разрешение за започване на лицензионната дейност за втората и третата част от етап I дружеството е представило следните документи:

1. Констативен акт за установяване на годността за приемане на строежа (акт, образец 15) от 25.11.2021 г. „Фотоволтаична централа за производство на електрическа енергия от ВЕИ“ с обща инсталирана мощност 22,414480 MWp, ПИ 00571.1.14, местност „Сакарджа“, в землището на с. Априлци, общ. Пазарджик.

2. Констативен акт за установяване на годността за приемане на строежа (акт, образец 15) от 29.11.2021 г. „Фотоволтаична централа за производство на електрическа енергия от ВЕИ“ с обща инсталирана мощност 12,9168 MWp, местоположение: ПИ 65468.105.8, в землището на с. Сбор, общ. Пазарджик.

3. Данни за техническите и експлоатационните характеристики на новоизградените части от обекта и на обслужващата го инфраструктура и списък на основните и спомагателните съоръжения на енергийния обект.

4. Документи, доказващи правото на собственост, чрез които ще се осъществява лицензионната дейност, заедно със скици на поземлените имоти.

5. Решение № ПК-139-ПР/2008 г. на РИОСВ-Пазарджик, в което е посочено, че инвестиционното предложение на дружеството не подлежи на извършване на оценка на въздействието върху околната среда. Уведомления от 08.06.2010 г. и от 03.02.2021 г. на РИОСВ-Пазарджик във връзка с промени в технологията и мощността на фотоволтаичните панели в инвестиционното предложение, в които е посочено, че няма основание за провеждане на процедура по глава шеста от ЗООС и няма вероятност от значително отрицателно въздействие върху околната среда.

6. Договор за обслужване, експлоатация и поддръжка на фотоволтаична централа от 19.08.2021 г. с „Инерком“ ЕООД.

„Инерком“ ЕООД разполага с високо квалифицирани специалисти, с които обхваща пълния процес от разработката и изграждането на инвестиционни проекти, до последваща експлоатация и поддръжка на готови енергийни обекти.

**Предвид горното, „Риал Стейтс“ ЕООД е представило необходимите данни и доказателства по чл. 22, ал. 1 от НЛДЕ.**

От представената организационна структура е видно, че към настоящия момент дружеството се управлява от управител и 6-членен персонал, който ще продължи да извършва необходимите дейности за нормалната работа на дружеството.

„Риал Стейтс“ ЕООД е собственик на две фотоволтаични електрически централи с обща инсталирана мощност от 2,45 MWp, разположени в с. Сбор, област Пазарджик: PV1 – 1,15 MWp и PV2 – 1,3 MWp, които поддържа и експлоатира. Изградена и въведена е в експлоатация и първата част с инсталирана мощност 8 MWp от етап I.

**С оглед гореизложеното може да бъде направен извод, че „Риал Стейтс“ ЕООД притежава технически възможности, както и материални и човешки ресурси и организационна структура за осъществяване на лицензионната дейност „производство на електрическа енергия“ чрез втора част с инсталирана мощност 12,41448 MWp и трета част с инсталирана мощност 12,9168 MWp на етап I от енергийния обект „Фотоволтаична електрическа централа с инсталирана мощност 150 MWp“ след получаване на документ за въвеждане на строежа в експлоатация, издаден при условията и по реда на Закона за устройство на територията. Също така, за разглежданите части от енергийния обект са изпълнени изискванията за безопасна експлоатация и за опазване на околната среда.**

### Икономически аспекти:

Съгласно чл. 22, ал. 1 от НЛДЕ, изискванията за даване на разрешение за започване осъществяването на лицензионна дейност „производство на електрическа енергия“, са свързани с доказване на наличието на финансови възможности на заявителя и способността му да осигури необходимите средства и обезпечения. При издаване на лицензията за „производство на електрическа енергия от възобновяем енергиен източник преди изграждане на енергийния обект“ структурата на финансиране е следната: собствени средства 30% и заемни средства 70%. От издадената лицензия е видно, че „Риал Стейтс“ ЕООД е представило необходимата информация съгласно изискванията на чл. 11, ал. 2 т. 4 от НЛДЕ, а именно годишни финансови отчети за последните три години ( 2018 г., 2019 г. и 2020 г.). При издаването на лицензията дружеството е доказало наличие на финансови възможности за изграждане на енергийния обект.

Дружеството е посочило, че общият размер на инвестиционните разходи за изграждане на фотоволтаичната централа е 136 400 хил. евро (266 775 хил. лв.), като източниците на финансиране са в съотношение 30% (40 920 хил. евро) собствени и 70% (95 480 хил. евро) привлечени средства. В тази връзка, като доказателство за финансовото обезпечаване изпълнението на първия етап от проекта, дружеството е представило - договори за предоставяне на инвестиционен и банков кредити.

Всеки един от етапите на изграждане на фотоволтаичната централа е на стойност, както следва:

- извършени инвестиционни разходи през 2020 г.: 29 386 хил. лв.

- За I етап е предвидено да се изградят 44 MWp от ФЕЦ на стойност 75 335 хил. лв.

Дружеството е представило информация, че в I етап ще бъдат изградени 56,857 MWp на стойност 103 255 хил. лв. (вкл. самоучастие и банково финансиране);

- В резултат на горното, предвиденото изграждане по проект на II етап - 65 MWp от ФЕЦ( 99 372 хил. лв.) и на III етап на 41 MW от ФЕЦ (62 681 хил. лв.) ще претърпи промяна до окончателното въвеждане в експлоатация на целия енергиен обект.

В производството за издаване на лицензия „Риал Стейтс“ ЕООД е представило бизнес план, инвестиционен анализ и финансов модел за периода на проекта от 31.07.2021 г. до 2046 г. Финансовият модел за развитие на проекта е изготвен при следните параметри:

**1. Цена на произведената електрическа енергия** – заложена е прогнозна борсова цена от 103,66 лв./MWh за 2021 г., която достига до 170,16 лв./MWh за 2046 г., без ДДС.

**2. Средното годишно нетно производство на електрическа енергия** е 5 475 MWh за 2021 г. и достига до 263 868 MWh за 2046 г., като е предвидена средногодишна деградация от 0,5%.

**3. Оперативните разходи** за периода на бизнес плана (разходи за достъп до мрежата, за балансиране, застраховки, разходи за поддръжка и експлоатация и разходи за амортизации): от 1 301 хил. лв. за първата година се увеличават до 17 336 хил. лв. през последната година от разглеждания период. Амортизационните разходи, заложиени във финансовия модел са определени при полезен живот на активите от 25 години.

№	Вид	Стойност
1.	Инсталирана мощност в MW	150
2.	Стойност на инвестицията в хил. лв.	266 775
3.	Стойност на инвестицията за 1 MW инсталирана мощност в хил. лв.	1 778,5

С така посочените параметри са прогнозираните приходите от продажба на електрическа енергия, които от 568 хил. лв. през 2021 г. се увеличават на 44 874 хил. лв. през 2046 г., както и общите разходи от дейността нарастват от 3 081 хил. лв. за 2021 г. на 17 336 хил. лв. за 2046 г., в резултат на което очакванията на дружеството са да реализира отрицателен финансов резултат само в първата година - 2021 г. в размер на 2 514 хил. лв., а в периода 2022 г. – 2046 г. нарастваща нетна печалба от 321 хил. лв. за 2022 г. до 24 875 хил. лв. през 2046 г. Освен това след 2023 г. до края на разглеждания период нетните парични потоци са положителни стойности, което е индикатор, че дружеството ще има финансови възможности да обслужва задълженията си по ползваните кредити.

Основните показатели за оценка на ефективността на проекта, изчислени от дружеството при посочените параметри, са както следва:

- Вътрешна норма на възвръщаемост (IRR): 9,1%;
- Вътрешна норма на собствения капитал: (IRRe): 12,4%;
- Срок на откупуване на инвестицията: 13 години;
- Срок за откупуване на вложените собствени средства: 12,5 г.

Стойностите на горепосочените показатели показват, че проектът е финансово ефективен и икономически целесъобразен.

В постъпило писмо с вх. № Е-13-146-4 от 02.12.2021 г. дружеството е декларирало, че одобреният с Решение № БП-18 от 19.08.2021 г. на КЕВР бизнес план за периода 2021 г. – 2025 г., както и финансовият модел са актуални и към настоящия момент, поради което не следва да бъде одобряван актуализиран бизнес план.

**Предвид всичко гореизложено, може да се направи изводът, че при изпълнение на съответните параметри, заложен в бизнес плана и финансовия модел, „Риал Стейтс“ ЕООД ще има възможност след въвеждане в експлоатация на втора и трета част от етап I от инвестиционния проект да осигури необходимия паричен ресурс за осъществяване на дейността „производство на електрическа енергия“.**

Предвид гореизложеното, на основание чл. 40, ал. 1, т. 1-3 от Закона за енергетиката и чл. 22, ал. 2, т. 1 от Наредба № 3 от 21.03.2013 г. за лицензиране на дейностите в енергетиката

## **КОМИСИЯТА ЗА ЕНЕРГИЙНО И ВОДНО РЕГУЛИРАНЕ**

### **Р Е Ш И:**

Разрешава на „Риал Стейтс“, с ЕИК 112633304, със седалище и адрес на управление: Република България, област София, община Столична, гр. София, п. к. 1618, р-н Витоша, ул. „Околовръстен път“ № 3, ет. 7, ап. 73А, започване осъществяването на лицензионната дейност по лицензия № Л-543-01 от 19.08.2021 г. за производство на електрическа енергия с условие за изграждане на енергиен обект чрез втора част с инсталирана мощност 12,41448 MWp и трета част с инсталирана мощност 12,9168 MWp от етап I на изграждания енергиен обект „Фотоволтаична електрическа централа с инсталирана мощност 150 MWp“, находящ се в поземлени имоти в с. Сбор и с. Априлци, местност Сакарджа, община Пазарджик, след получаване на документи за въвеждане на строежите в експлоатация, издадени при условията и по реда на Закона за устройство на територията.

Решението подлежи на обжалване в 14 (четирнадесет) дневен срок пред Административен съд – София град.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ:**

**ДОЦ. Д-Р ИВАН Н. ИВАНОВ**

**ГЛАВЕН СЕКРЕТАР:**

**РОСИЦА ТОТКОВА**